

Hållbarhetsredovisning 2018

SPP Fastigheter AB



Innehåll

Om SPP Fastigheter	3
VD-ord	7
Hållbarhetsaspekter och hållbarhetsmål	8
Hållbarhetsmål	11
Riskerar våra städer att drunkna?	16
SPP Bostadskö	19
SPP klimatkompenserar sedan 2014	21
GRI-index 2018	22
Fastighetsportfölj	23

Kontakta oss

Vill du ställa frågor om vårt arbete kring hållbarhet eller har synpunkter som du vill förmedla, kontakta oss via info@storebrandfastigheter.se eller telefon 08-451 70 00.

För mer information

För mer information om långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar och hur vi arbetar kan du läsa mer om på www.storebrandfastigheter.se

Publicerad – juni 2019

Om SPP Fastigheter

” SPP Fastigheter är en av Sveriges mest hållbara fastighetsportföljer. Portföljens målsättning är att äga, förvalta och utveckla fastigheter som ger en långsiktigt god och stabil avkastning på ett långsiktigt hållbart sätt. ”



ELITE HOTEL
CAROLINA TOWER



Forts. Om SPP Fastigheter

SPP Fastigheters hållbarhetsarbete omfattar allt ifrån miljömässiga till sociala aspekter och genomsyrar hela portföljen. Tillsammans med moderbolaget Storebrand är SPP Fastigheter pionjärer inom hållbarhet och samtliga fastigheter förvaltas med stränga hållbarhetskrav.

För SPP Fastigheter är hållbarhet en helt integrerad del i det löfte vi ger till våra kunder och en del av det samhällsansvar vi som aktör har. Vårt hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt, av både oss själva internt, men också i nära samarbete med partners, hyresgäster och leverantörer. Tillsammans utmanar och inspirerar vi varandra att hela tiden förbättra vårt arbete och ta nya steg mot minskad miljöbelastning och en mer hållbar fastighetsbransch.

SPP Fastigheter erbjuder gröna hyresavtal och tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod. SPP Fastigheter medverkar i GRESB (Global Real

Estate Sustainable Benchmark) där fastighetsportföljen har tilldelats utmärkelsen Green Star med fem stjärnor samt är bäst i Europa inom sin kategori.

I dagsläget består portföljen av 47 fastigheter. Uthyrningsbar yta per den sista december 2018 är 248 000 kvm exklusive projektfastigheter.

SPP Fastigheter har högt ställda hållbarhetskrav på vår egen verksamhet men även på våra underleverantörer. Vid ny-, till- och ombyggnationer är målsättningen alltid att använda resurser på ett så klokt och effektivt sätt som möjligt för att minimera miljöbelastningen i projekten. Vid större inköp och upphandlingar kräver SPP Fastigheter att leverantörer och entreprenörer följer koncernens högt ställda hållbarhetskrav.

SPP Fastigheter tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod vid samtliga upphandlingar för att säkerställa att

projekten genomförs på ett affäretiskt sätt.

Uppföljning av projekten görs bland annat genom revision, besiktningar och platsbesök.

Organisation

SPP Fastigheter AB är en del av Storebrandkoncernen som är ett av Nordens ledande företag för sparande och försäkring. I Sverige representeras Storebrandkoncernen av SPP Pension & Försäkring AB (publ), SPP Fonder AB, Storebrand Kapitalförvaltning Sverige och Storebrand Fastigheter AB.

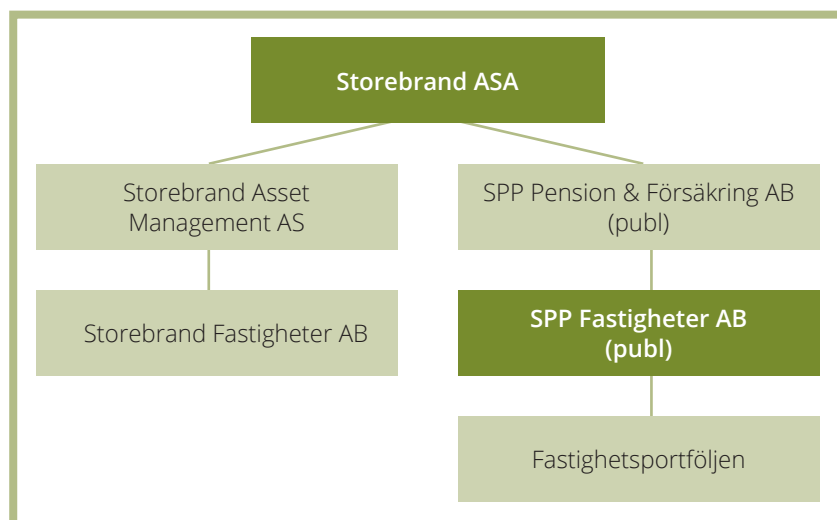
Storebrandkoncernen förvaltar drygt 790 miljarder kronor, där fastighetsportföljerna i Sverige och Norge står för 44 miljarder kronor. Storebrand Fastigheter AB förvaltar SPP Fastigheter ABs (publ) fastighetsportfölj.

Storebrandkoncernen är ansluten till och har undertecknat flera olika initiativ inom hållbarhet. Som exempel kan nämnas UN Global Compact, UNPRI (FNs principer för ansvarsfulla investeringar), CDP (Carbon Disclosure Projekt) och Fossilfritt Sverige.

SPP Fastigheter är även medlem i intresseorganisationen SGBC (Sweden Green Building Council) och deltar i MSCIs årliga avkastningsindex för jämförelse av fastighetsportföljer.

Antal anställda i Storebrand Fastigheter AB är nio till antalet och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Huvudkontoret ligger i Stockholm, Sverige.

Organisationsschema





VD-ord

” Hållbara fastigheter är inte bara bra för världen, fastighetens värde ökar också. ”

Det har gått tre och ett halvt år sedan FN beslutade om Agenda 2030; ett avtal som förbinder världens ledare att arbeta mot 17 globala hållbarhetsmål. Bland dem ingår att "vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna" – och vi fick 15 år på oss.

Fastigheter har stor påverkan på miljön och som förvaltare av en av Sveriges största fastighetsportföljer har vi ett stort ansvar att tänka långsiktigt när vi investerar. Våra kunder ska få en god avkastning på sina investeringar, men den måste genereras på ett hållbart sätt, såväl miljömässigt som socialt.

Klimatsmart förvaltning

Sverige behöver bygga fler bostäder och lokaler i takt med att vi blir fler. Samtidigt står bygg- och fastig-

hetsbranschen för en betydande del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och energiförbrukning vilket ställer höga krav på att såväl produktion som förvaltning sker på ett klimatsmart sätt. Fastighetsbranschen har visserligen tagit stora kliv när det gäller att gå mot ökad hållbarhet men det finns fortsatt en stor förbättringspotential.

Energikostnader utgör en stor del av de totala driftskostnaderna inom fastighetsförvaltning, vilket innebär att en minskad energianvändning får direkt positiv påverkan på lönsamheten. Genom att arbeta med energioptimering minskar vi vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan samtidigt som vi sänker våra kostnader. Hållbar fastighetsförvaltning är därmed inte bara bra för världen. Fastighetens värde ökar också.

Många dimensioner av hållbarhet

För våra investerare och kunder är hållbarhetsfrågorna viktiga. Som långsiktig fastighetsförvaltare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan så som produktion, inomhusklimat, energi- och vatten-effektivitet, avfallshantering, innovation och service, vilket får direkt effekt på vår portfölj.

Vi bidrar också till den sociala hållbarheten genom våra investeringar i samhällsfastigheter inom exempelvis skola och omsorg.

Gröna hyresavtal

Vi har som ambition att ständigt öka vår egen miljökompetens men också att motivera våra leverantörer och kunder att göra klimatsmarta val. Vi förordar förnybar el, långsiktig energieffektivisering och att miljöanpassade byggmaterial används.

Vi uppmuntrar också våra kunder att teckna Gröna hyresavtal. Målsättningen är att 100 procent av de fastigheter som vi investerar i ska vara miljöcertifierade. Detta sammantaget gör att vi kan leverera en bra produkt till våra kunder samtidigt som vi minimerar vår miljöpåverkan.

Marita Loft, vd SPP Fastigheter AB



Hållbarhetsaspekter och hållbarhetsmål

Ett strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete stärker vår konkurrenskraft samtidigt som vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Som ett led i detta arbete har vi under 2018 tagit fram en första hållbarhetsredovisning med GRI (Global Reporting Initiative) Standard som inspiration.

SPP Fastigheter omfattas inte av lagen om hållbarhetsrapportering, men ser redovisningen som verktyg för att arbeta strukturerat och effektivt med hållbarhet samt för att löpande kunna mäta framdriften i arbetet. Det är också ett sätt för oss att på ett transparent sätt möjliggöra för våra olika intressenter att följa och utvärdera vårt hållbarhetsarbete.

Intressentanalys

Att föra dialog med interna och externa intressenter är ett viktigt

redskap för att skapa ett välfungerande och integrerat hållbarhetsarbete. Det är också ett viktigt led i att identifiera vad som är väsentligt för oss som företag och vår verksamhet samt vad som är viktigt för våra olika intressentgrupper. Målet med de interna och externa intressentdialogerna är att på ett effektivt sätt utveckla hållbarhetsarbetet.

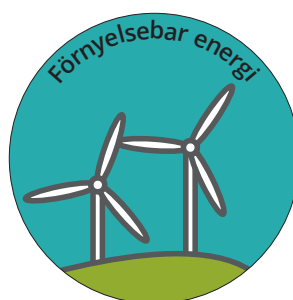
De intressenter som SPP Fastigheter fört dialog med under året är: hyresgäster, leverantörer, investerare, grannar, medarbetare, myndig-

heter, branschorganisationer och konkurrenter. Bredden i urvalet har gjorts för att få så stor spridning som möjligt och för att få en så heltäckande bild som möjligt av vad som är väsentligt för de olika grupperna.

Arbetet kan delas in i tre delar: enkätundersökning, workshop och väsentlighetsanalys.

Enkätundersökning

En enkätundersökning skickades ut till samtliga intressenter i syfte att få en första indikation kring vad som



ansågs viktigast gällande ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet för respektive grupp. Resultatet av enkäten visade tydligt att ekonomiskt tillväxt på ett socialt hållbart och miljömässigt sätt var mycket viktigt för merparten av intressenterna.

Därefter identifierades fem mer specifika områden som ansågs viktiga för intressenterna utan inbördes rangordning:

1. Miljöanpassade byggmaterial
2. Miljöcertifiering av byggnader
3. Minskade utsläpp av växthusgaser
4. Förnyelsebar el till fastigheterna
5. Gröna hyresavtal

Analysen av enkäten användes sedan som underlag och benchmark för en intern workshop.

Workshop

I den interna workshopen gjordes initialt samma enkätundersökning som för intressenterna för att identifiera huruvida de egna önskemålen och prioriteringarna

stämde överens med intressenternas. Därutöver togs förslag fram på indikatorer som är viktiga för verksamheten och som har bäring på det hållbarhetsarbete som koncernen bedriver.

I arbetet framkom att SPP Fastigheters viktigaste aspekter inom hållbarhet, utan inbördes rangordning var följande:

1. Miljöanpassade byggmaterial
2. Miljöcertifiering av byggnader
3. Långsiktig avkastning
4. Förnyelsebar energi till fastigheterna
5. Driftoptimering
6. Nöjda kunder

Väsentlighetsanalys

Resultatet av enkätundersökningen och den interna workshopen visade att det fanns en samsyn mellan vad den egna verksamheten ansåg väsentligt och vad målgrupperna prioriterade. Väsentlighetsanalysen identifierade också olika intressenters förväntningar samt vilka risker och möjligheter bolaget står inför.

Analysen hjälpte också till att utröna vilka hållbarhetsfrågor som SPP Fastigheter bör prioritera framåt.

Resultatet blev följande fem aspekter:

1. God ekonomisk hållbarhet utan bekostnad på miljö, ekologi och sociala mål
2. Optimera och minska energianvändningen
3. Öka andelen egenproducerad och förnyelsebar energi
4. Sträva mot klimatneutralitet
5. Fortsatt nöjda hyresgäster

Anledningen till att miljövänligt material och miljöcertifiering av byggnader valdes bort i prioriteringen trots att dessa teman prioriterades högt av intressenterna beror på att SPP Fastigheter redan idag har ett gediget arbete på temana och processer för vidareutveckling på plats.

Vid utgången av 2018 är 86 procent av fastighetsytan miljöcertifierad och målet är att komma upp i 100 procent redan under innevarande år.

Intressenter är de organisationer eller grupper av personer som på olika sätt påverkar eller påverkas av företagets verksamhet. Intressentanalysen går ut på att ta reda på vilka som är de viktigaste intressenterna och vad de tycker om företagets hållbarhetsarbete och vilka frågor de anser vara högst prioriterade.

En **väsentlighetsanalys** är resultatet av intressentdialogen och en intern värdering av vilka hållbarhetsaspekter som företaget kan påverka och vilka aspekter som i sin tur påverkar affären mest. I väsentlighetsanalysen identifieras de viktigaste hållbarhetsaspekterna, det vill säga de aspekter som är viktigast för intressenterna, har störst påverkan på företaget och som företaget kan påverka.

Forts. Hållbarhetsaspekter och hållbarhetsmål

Intressentdialog

SPP Fastigheter har även under ett vanligt verksamhetsår kontinuerliga dialoger med kunder, leverantörer och medarbetare för att löpande ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara viktigast och för att kunna respondera på intressenternas önskemål.

I tabellen listas några exempel.



Intressentdialoger under ett verksamhetsår

SPPs intressenter	Kanaler för dialog?	Viktiga frågor?
Hyresgäster	Möten, förhandlingar, enkäter, projekt, NKI, nyhetsbrev, hemsida	Ekonomi, hållbarhet, mediaförbrukning, kundnöjdhet, felanmälan
Leverantörer	Möten, projekt, utveckling, enkät, rapportering	Kvalitet, ekonomi, hållbarhet, genomförandekraft
Investerare	Månadsrapport, enkät, investerarmöten	Avkastning, hållbarhet, produktutveckling
Medarbetare	Månatliga mejl	Arbetsmiljö, personalfrågor
Myndigheter	Bevakning	Bevakning
Grannar	Möten	Läges- och områdesbevakning, samarbeten
Branschorganisationer	Forum, utbildning, seminarier	Benchmark, påverka marknadsutveckling, lobbyverksamhet
Konkurrenter	Möten, forum, press	Läges- och områdesbevakning, samarbeten

Hållbarhetsmål



MÅL 1:1

God ekonomisk hållbarhet som ett medel för att uppnå de ekologiska och sociala målen

GRI 201-1

God ekonomisk hållbarhet skapar förutsättningar för att göra långsiktiga investeringar.

Målet säkerställer att värde skapas för ägarna samtidigt som uppbyggnad av lokalsamhället görs på ett ansvarsfullt sätt. I god ekonomisk

Resultat fastighetsportfölj

+553 Mkr
Intäkter

-148 Mkr
Driftskostnader

+405 Mkr
Kassaflöde fastighetsportfölj

+305 Mkr
Värdeförändring fastighetsportfölj

+710 Mkr
Kassaflöde +
värdeförändring fastighetsportfölj

73,25 %
Överskottsgrad

hållbarhet ligger också att den ekonomiska utvecklingen inte får medföra negativa konsekvenser för den miljömässiga eller sociala hållbarheten.

Ett viktigt mått på ekonomisk hållbarhet är överskottsgrad, vilket definieras som driftnetto i relation till de totala intäkterna. Överskottsgraden används för att belysa hur stor del av fastigheternas intäkter som återstår efter avdrag för fastighetskostnader.

En hög överskottsgrad visar på en effektiv förvaltning av fastighetsbolagens resurser. För att nå en så hög överskottsgrad som möjligt måste stor vikt läggas på att hantera energikostnader och optimera energianvändningen. Genom en smart energioptimering minskar koldioxidbelastningen och klimatpåverkan samtidigt som kostnaderna kan minskas och lönsamheten öka.

MÅL 1:2

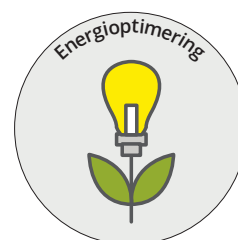
Klimatrisker och möjligheter

GRI 201-2

SPP Fastigheter har under året inlett ett arbete att visualisera utmaningarna i fastighetsportföljen enligt en modell som identifierar risker och ger förslag på åtgärder.

Ambitionen är att modellen skall ge ett kostnadsestimat för att åtgärda klimatrisker i respektive fastighet. Fastigheterna erhåller i modellen ett värde på klimatrisk som visualiserar skillnaden mellan fastighetens kapacitet och de förbättringsåtgärder som krävs för att klara framtida utmaningar.

Metoden ger ett estimat på vilka investeringar som krävs för att förbättra byggnaden ur ett klimatsperspektiv. Ökade driftkostnader estimeras inte i modellen.



MÅL 2

Optimera och minska energianvändningen

GRI 302-1

Med en god energioptimering kan stora energibesparingar göras, något som har positiv påverkan på både ekonomi och miljö. SPP Fastigheter har som målsättning att kontinuerligt arbeta med att optimera fastigheterna så att energianvändningen blir så effektiv som möjligt.

Att följa upp och optimera energisystem är en förutsättning för att på ett ansvarsfullt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen. SPP arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen genom såväl driftsoptimering som genom investeringar i energieffektiv teknik.

Energianvändningen inom portföljen följs systematiskt upp. De åtgärder som genomförs är prioriterade efter effektiviseringspotential och resultatet av fastighetens miljöcertifiering.

Forts. Hållbarhetsmål

Energioptimering

Målsättningen är att få klimatmålen godkända av initiativet Science Based Target. Medlemskap i Science Based Target kommer att sökas under 2019.

En förutsättning för god energi-optimering är hög datakvalitet och att goda system för hantering av data finns på plats. För att uppnå detta pågår ett utvecklingsarbete av en portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avse-
ende energivärde, driftvärde och

inneklimat kan sammanlänkas och övervakas kontinuerligt.

Ambitionen med portalen är att underlätta analysen av fastigheten och snabbare kunna göra justeringar. Portalen kommer också att öka kundnyttan i form av bättre löpande dialog med kunderna och bättre vistelseupplevelse i fastigheterna. Portalen beräknas tas i bruk under 2019.

Rapporteringen av SPP Fastigheters årliga jämförelsetal inom energi presenteras som energiintensitet

Mål och utfall energianvändning per kvm

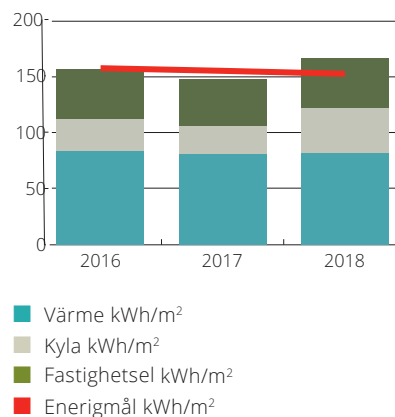
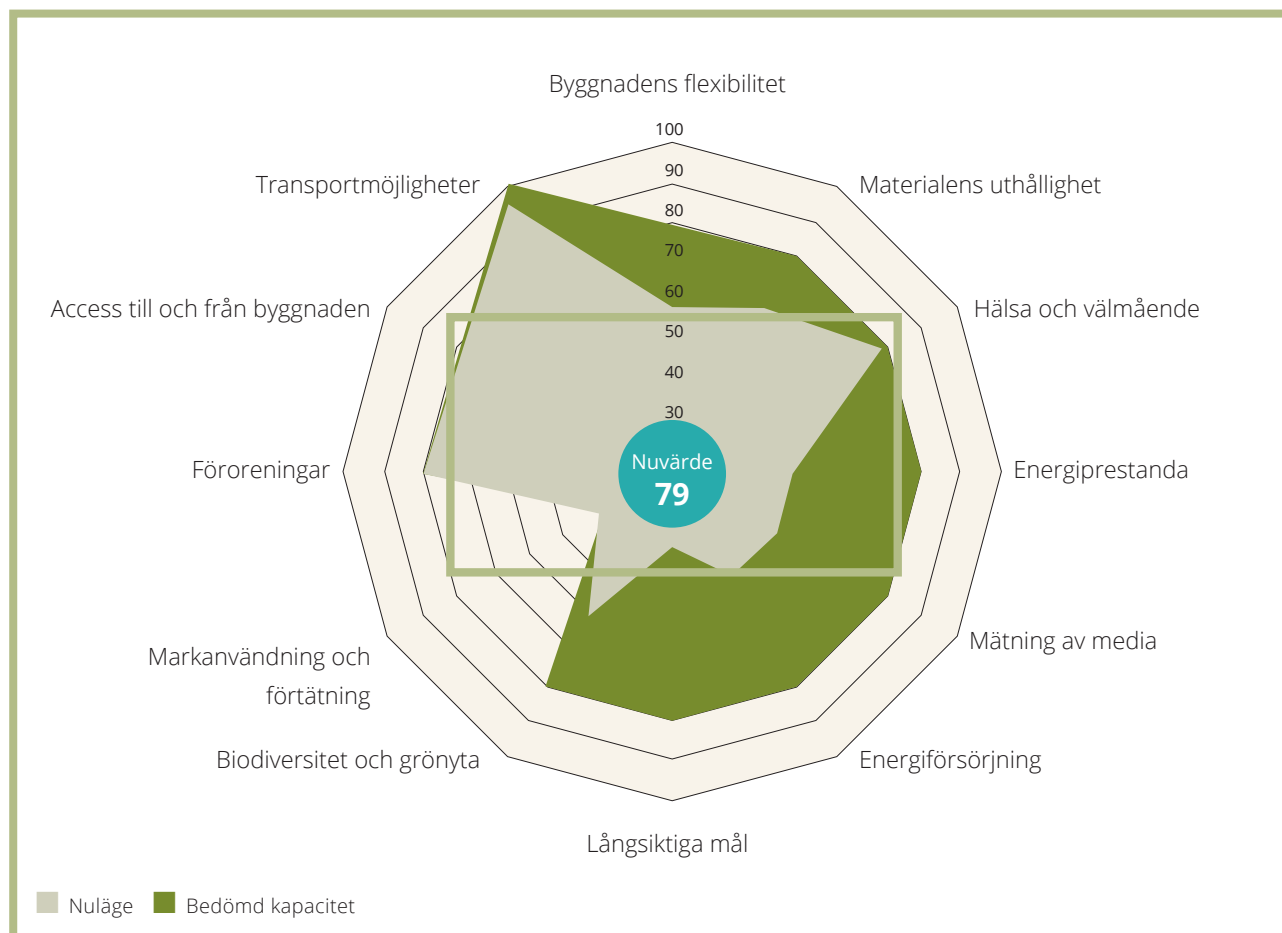


Illustration av nuläge och framtida potential i en fastighet, GRI 201-2



inom den "jämförbara portföljen" (Like for Like Change).

Som indikator på målluppfyllelse mäts energiprestandan. Indikatoren SPP Fastigheter använt för att mäta mål 3 är Standard 302-1 Energiprestanda/intensitet

I portföljens resursanvändning ingår följande energislag:

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Hyresgästernas el är inte inkluderad i redovisningen, eftersom hyresgästerna har egna abonnemang. Genom de gröna hyresavtalen har dock SPP Fastigheter möjlighet att påverka hyresgästerna att minska sin energianvändning och göra klimatsmarta energival.

Under 2018 ökade den normaliserade energianvändningen (förutom fjärrkyla som ej normaliseras) i det jämförbara beståndet (like-for-like) med 5 procent mot basåret (2016).

Anledningen till ökningen var de utmanande väderförutsättningarna med en lång kall vinter som medförde ökat värmebehov och en extremt varm sommar som innebar ovanligt mycket kylning.

Ytterligare en bidragande faktor kan vara att fjärrkyla, som i dagsläget ej klimatkorrigeras, ger en missvisande bild i nuvarande sammanhang.

Värmeanvändningen minskade under 2018 med 2 procent och elanvändningen med 2 procent. Fjärrkylan har mot basåret ökat med

37 procent med hänvisning till årets extrema väderförhållanden. SPP Fastigheters användning av värme om 85 kWh per kvm kan jämföras med Energimyndighetens referensvärde för uppvärmning av lokaler om 122 kWh per kvm.

Vattenanvändning

GRI 303-1

SPP Fastigheter använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska förbrukningen. Ett första steg i detta arbete har varit att kartlägga alla installerade vattenapplikationer på samtliga fastigheter och därefter i rapportform beskriva åtgärder för att optimera och minska vattenanvändningen. Den jämförbara portföljen visade under 2018 en ökning med 2 procent jämfört med 2017.

Utfall av energianvändning

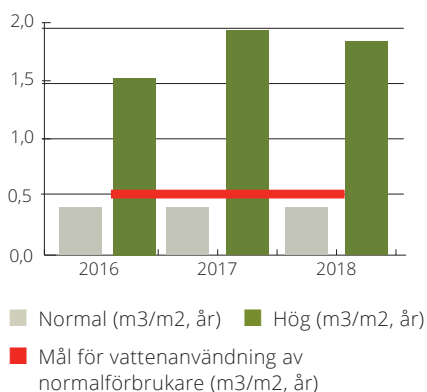
Energislag 2018	Absolut energianvändning	Icke fossil andel	Icke fossil energianvändning
Fjärrvärme (uppvärmning)	16 486	96,80 %	15 958
El – Geo-värme (uppvärmning)	97	100 %	97
El – Direktel (uppvärmning)	1 597	100 %	1 597
Fastighetsel	8 680	100 %	8 680
Fjärrkyla	2 278	96,70 %	2 203
Summa	29 138	97,90 %	28 535

GRI 302-1

All energiförbrukning redovisas i MWh, för att räkna om energiförbrukningen till Joulesekunder används omräkningsfaktorn 3,6.

Forts. Hållbarhetsmål

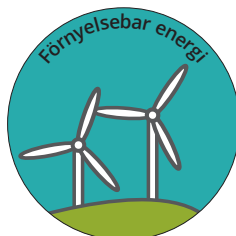
Mål och utfall vattenanvändning per kvm



För en bättre jämförelse presenteras vattenanvändningen uppdelad i 2 kategorier: Normalanvändare och Höganvändare.

Till höganvändarna hör fastigheter med högt antal byggnadsanvändare eller specifik verksamhet.

För fastighetsportföljens målbild används ett medeltal av riktvärden för varje verksamhetsområde ur Repab Fakta 2019: 15 procent minskad vattenanvändning till 2050, vilket motsvarar -1,2 procent årligen.



MÅL 3 Öka andelen egenproducerad och förnyelsebar energi

GRI 302-1

Att vara egenproducent av förnybar energi ger bättre kontroll genom att både klimatbelastning och energikostnader minskar.

Det ger ett inbyggt skydd mot framtida kostnadsökningar av energi. SPP Fastigheter köper i enlighet med sin miljöpolicy 100 procent av fastighetselen från vattenkraft.

I avtal med fjärrvärme- och fjärrkylaleverantörer finns önskemål om att energin skall vara förnyelsebar. Vi gör aktiva val för att minimera vår påverkan. Det som inte går att välja bort klimatkompenserar vi för.

SPP Fastigheter förordar förnyelsebar el till samtliga hyresgäster. För att ytterligare satsa på förnyelsebar energi ska SPP Fastigheter som ett första steg öka andelen solcellsanläggningar.

SPP Fastigheter har antagit Fossilfritt Sveriges Solutmaning. Det innebär att SPP Fastigheter ska installera solceller med en kapacitet om 200 kW_t före 2020.

SPP Fastigheter är medvetna om problemen kring materialåtgång vid solcellstillverkning, att de innehåller sällsynta jordartsmetaller som är en ändlig resurs och som har stor markpåverkan vid utvinningen. SPP Fastigheter ställer därför höga hållbarhetskrav vid upphandling.

Installerad effekt

Utfall	2017	2018
kW _t	–	33

Energiintensitet är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och för byggnadens fastighetsel.

All energi som används för detta under ett helt år läggs ihop och divideras med husets uppvärmda yta (Atemp). Man får då antalet kilowattimmar (kWh) som används per kvadratmeter (m²). Energiprestandan uttrycks i enheten kWh/m² och år. *Källa Boverket*

Like-for-Like Change avser den del av beståndet som har jämförbara data och sammanhängande rapporteringsperiod på minst 24 månader. Fastigheter som sålts, förvärvats, som har genomgått nybyggnation eller större renoveringsprojekt bör uteslutas från jämförelseportföljen.

Datatillgängligheten ska vara densamma mellan de rapporterade åren för att säkerställa korrekt jämförbarhet. (2018-GRESB-RE-Reference-Guide)

MÅL

15 procents energibesparing per kvm år 2050 jmf med index 2016 och en energieffektivisering om minst 1,2 procent per år i like-for-like portföljen

UTFALL 2018

1 procents besparing jmf med 2016 och 3 procents ökning för året 2018 i like-for-like-portföljen



MÅL 4

Sträva emot klimatneutralitet

GRI 305-2, -3, -4 och -5

Klimatförändringarna är en av vår tids största globala utmaningar som drivs på av utsläppen av växthusgaser. Påverkan från bygg- och fastighetsbranschen är stor.

Utsläppen härrör till exempel från energiproduktion och transporter.

Att sträva emot klimatneutralitet är en naturlig del för SPP Fastigheter som har höga miljöambitioner och där miljömedveten energianvändning är en del av miljöpolicyen.

Endast el, värme, kyla och vatten som SPP Fastigheter själva köper in är inkluderade i resultaten.

Förbrukning där hyresgäster själva har rådighet över sina leverantörer och förbrukning av el, värme, kyla eller vatten är exkluderade.

SPP Fastigheter har kontinuerligt arbetat med att sänka sin energiförbrukning och kommer under 2019 att arbeta fram en plan till 2030. Den minskning som åstadkommits mellan åren 2017–2018 härrör främst från minskade utsläpp från köp av vattenkraft med lågt CO2e/kWh.



MÅL 5

Fortsatt nöjda hyresgäster

Att ha nöjda kunder är basen för all framgångsrik affärsverksamhet och ett mått på kvaliteten i kundleveransen.

SPP Fastigheters framtid bygger på att verksamheten har nöjda hyresgäster.

Som indikator på måluppfyllelse mäts NKI (Nöjd Kund Index) årligen genom en hyresgästenkät. Enkäten gjordes för första gången 2016 och upprättades av CFI Group. Resultaten från enkäten ger viktig information om hur nöjda och lojala hyresgästerna är.

Insikterna från enkäterna används som underlag för affärsutveckling, på både strategisk och operativ nivå, i syfte att förbättra kundvårdsarbetet.

Målsättningen är att NKI skall varaktigt överstiga 80 procent över tid. De senaste två åren har målet uppfyllts.

Fastighetsbarometern

Mål 5 Utfall	2017	2018
NKI	82	80
Branschindex*	73	73

*CFI Group upprättar en fastighetsbarometer varje år. Barometerns branschindex för 2018 och 2017 gav ett NKI-betyg på 73 för kontor.

Resultat GRI 305-2, -3, -4 och -5

Mål 4 Utfall	2017		2018	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Totala CO2e-utsläpp	1556	6,2	1805	10,3
varav scope 1	0	–	0	–
varav scope 2	1276	5,1	1606	9,2
varav scope 3	280	1,1	199	1,1

Riskerar våra städer att drunkna?

Under det närmaste århundradet spås tusentals svenska öar och flera av våra största städer få det blött om fötterna i takt med att havsnivåerna höjs. Visste du att din pension kan vara en del av räddningen?

3000 öar i Stockholms skärgård kan vara borta om hundra år. Det är vad forskarna förutspår när havsnivån förväntas stiga med en halv meter till år 2100.

– När temperaturen stiger får det dubbel effekt på haven; dels att landisarna smälter och dels att vattnet i sig expanderar när det blir varmare. Resultatet blir att havsnivåerna höjs, vilket kommer få stora

konsekvenser för alla kustnära städer i södra delen av Sverige, som exempelvis Stockholm, Göteborg och Malmö, säger Marita Loft, vd för SPP Fastigheter.

Det är stora värden som står på spel när miljöerna där vi lever våra liv hotas.

Enligt beräkningar från organisationen Global Footprint Network, som står bakom initiativet Overshoot Day, står världens utsläpp för ungefär 60 procent av vår klimatpåverkan. Att sänka påverkan från koldioxidutsläppen, exempelvis genom att minska förbrukningen av fossilt bränsle, är därför ett måste för att

kunna motverka klimatpåverkan och uppvärmningen av världshaven.

De flesta pensionsleverantörer har idag fastigheter i sina investeringar. Det betyder att dina pensionspengar har makten att vara med och förvalta och bygga hållbara byggnader. Det finns därmed många möjligheter för fastighetsägare att vara med och göra betydande insatser för miljön, framförallt när det gäller upprustning och förvaltning, enligt Marita.



– De flesta nybyggnationer idag är redan väldigt energisnåla, problemen ligger hos de gamla husen. På SPP Fastigheter ska vi bli så fossilfria som det bara går, exempelvis genom att installera solpaneler på alla tak där det går och dessutom har vi beslutat att bara köpa in grön, ursprungsmärkt el.

Många byggprojekt är också beroende av investeringar från stad, kommun och stat i infrastruktur och stadsbyggnad. Frågan om finansiering är därför central och är enligt Marita, främst beroende av ett lyckat samarbete mellan offentliga och privata aktörer. Här kan dina pensionspengar spela en

av nyckelrollerna. Genom så kallade gröna obligationer investeras ditt pensionssparande i stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som är hållbara, vilket sedan genererar avkastning till dig.

För SPP Pension & Försäkrings kunder är detta redan en del av pensionspengarnas vardag, då de utöver SPP Fastigheters byggnader även bland annat varit med och finansierat ett vattenreningsverk i Göteborg och anläggningen av vindkraftparker, både i Sverige och utomlands genom gröna obligationer. Genom smarta och hållbara lösningar minskas alltså utsläppen och därigenom uppvärmningen av



Marita Loft, vd SPP Fastigheter AB

världshaven, samtidigt som du får avkastning till pensionen. Bra för både din plånbok och våra kustnära städer och öar, alltså!





SPP Bostadskö

Vi har utvecklat en lösning för att hjälpa våra pensionssparare att hitta en bostad.

I många städer är det en utmaning att hitta en bostad idag, inte minst för den yngre generationen som ska flytta hemifrån.



En egen bostad är en trygghet och en bra grund oavsett var i livet du befinner dig. SPP Pension & Försäkring startade under våren 2018 en bostadskö för sina kunder just för att kunna möjliggöra för att fler ska få en bostad.

Varannan ledig bostad tilldelas den allmänna bostadskön eftersom SPP Fastigheters bostäder inte bara syftar till våra kunders bästa, utan också till ett bra samhälle. I oktober flyttade de första hyresgästerna in och i december var det vår hyresgäst Theodor Anderssons tur att få nycklarna till sin första egna bostad.

Vi träffade Theodor över en kaffe för att gratulera honom till hyreskontraktet och passade då på att fråga lite om vem en av våra första hyresgäster är.

Theodor är en härlig och oerhört artig 26 åring som älskar spårvagnar, resor, datorspel och fordon i största allmänhet men främst spårbundna.

Hans passion för spårvagnar har funnits med sedan tidigt i livet och han började jobba ideellt på Djurgårdslinjen i Stockholm, sommaren 2015. Idag jobbar Theodor som

konduktör på Stockholms Spårvagnar och nästa dröm är spårvagnschaufför.

Nyligen flyttade Theodor in i sin nya lägenhet i Södertälje. Han ser fram emot att lära känna sitt nya område. Theodor valde SPP för sin tjänstepension redan för ett drygt år sedan då han upplevde att SPP var ett stabilt och tryggt val.

– Jag tycker det är viktigt att bolaget känns stabilt och seriöst, då det är viktigt för mig att SPP finns kvar när jag ska gå i pension och det är ju ett tag kvar, säger Theodor.





Klimatkompenserar sedan 2014

SPP Fastigheter klimatkompenserar för sina fastigheter sedan 2014.

Klimatkompensation innebär att en viss mängd utsläpp av växthusgaser, mätt i ton koldioxidekvivalenter (CO₂e), som företag eller organisationer själva inte lyckats reducera internt, klimatkompenseras för.

Det kan göras genom att investera i projekt för exempelvis framställning av förnybar energi, energieffektivisering, trädplantering eller i projekt som bevarar skog.

SPP Fastigheter klimatkompenserar sedan 2014 för samtliga fastigheters klimatpåverkan från inköpt el, värme, kyla och vattenförbrukning, där det inte är möjligt att upphandla miljömärkt eller att på ett effektivt sätt energioptimera.

Under 2018 valde SPP Fastigheter att klimatkompensera sina utsläpp genom projektet "Effektiva solspisar på Madagaskar".

Projektet arbetar för att minska koldioxidutsläppen och motverka avskogningen på Madagaskar

genom att tillverka och distribuera effektiva och klimatvänliga solspisar, som tillverkas lokalt.

När de nya spisarna används sparas ved och kol, vilket innebär minskade utsläpp samtidigt som avskogning och fossilberoende minskar. Tillsammans med organisationen Association pour le Développement de l'Energy Solaire (ADES) genomförs också utbildningar för skolor och institutioner för att uppmärksamma befolkningen om vikten av att bevara Madagaskars unika grönområden.

Projektet "Effektiva solspisar på Madagaskar" bidrar till tio av de globala hållbarhetsmålen (Agenda 2030)



Befolkningen drar nytta av lägre bränslekostnader.



Kvinnor och barn (huvudsakligen) gynnas av ett bättre inomhusklimat tack vare mindre rökutveckling med effektivare spisar.



Under de nära 631 skolbesöken har nästan 73 000 elever och 3 000 lärare fått en grundläggande insikt i klimatfrågan, anpassning och "clean cooking" med effektiva spisar.



Specifikt kvinnor och flickor kan undvara tid från att samla ved eller att underhålla elden i köket.



164 000 effektiva solspisar har producerats och sålts sedan starten och cirka 967 000 människor berörs.



135 fasta jobb och ytterligare ett flertal möjligheter till arbetslivserfarenheter skapas. Ytterligare 100+ jobb finns hos lokala leverantörer och ca 120 fristående återförsäljare av spisarna.



9 sorters spismodeller produceras lokalt och med lokala material.



Varje spis innebär en besparing om cirka 2,6 ton CO₂ per år eller 2 ton virke eller 0,6 ton träkol.



1 272 000 ton virke har besparats än så länge.



Tekniköverföring och teknologisk självförsörjning.

GRI-index 2018

Standard
102-1 Namn på organisationen <i>Information/svar:</i> sid. 1
102-2 Organisationens huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-3 Plats för organisationens huvudkontor <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-4 Lokalisering/länder där organisationen är verksam <i>Information/svar:</i> Sverige
102-5 Ägarförhållanden och juridisk form <i>Information/svar:</i> Aktiebolag
102-6 Organisationens verksamhetsområden och kunder <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-7 Organisationens omfattning (antal anställda, omsättning m m) <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-8 Information om anställda, typ av anställning, kön med mera <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja <i>Information/svar:</i> SPP Fastigheter AB har 90 st. leverantörer för sitt arbete med fokus på fastighetsförvaltning.
102-10 Betydande förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja <i>Information/svar:</i> Inga betydande förändringar
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen <i>Information/svar:</i> Koncernen är undertecknande medlemmar i Global Compact sedan 2000
102-12 Externa initiativ och principer som organisationen har anslutit sig till <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-13 Medlemskap i bransch- och intresseorganisationer, nationella och internationella <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-14 Uttalande från organisationens högsta tjänsteman om betydelsen av hållbarhet och strategin för att adressera hållbarhetsfrågor <i>Information/svar:</i> sid. 7

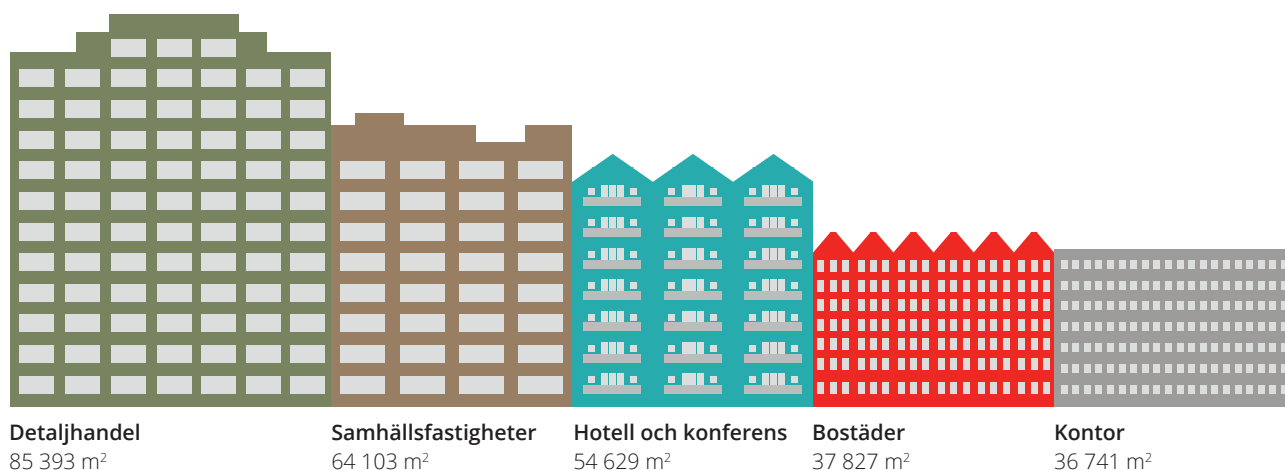
fortsättning Standard
102-16 Beskrivning av grundläggande värderingar och vägledande principer inom organisationen <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-18 Lednings- och organisationsstruktur <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-40 Förteckning över intressenter <i>Information/svar:</i> sid. 10
102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal <i>Information/svar:</i> sid. 5
102-42 Identifiering och urval av intressenter <i>Information/svar:</i> sid. 8, 9
102-43 Process för involvering av intressenter <i>Information/svar:</i> sid. 8–9
102-44 Väsentliga frågor som lyfts av intressenter <i>Information/svar:</i> sid. 9
102-45 Verksamheter som inkluderas i redovisningen/räkenskaperna <i>Information/svar:</i> Alla bolag under SPP Fastigheter AB
102-46 Process för att definiera väsentliga hållbarhetsfrågor och implementera redovisningsprinciper <i>Information/svar:</i> sid. 9
102-47 Förteckning över väsentliga hållbarhetsfrågor <i>Information/svar:</i> sid. 8–9
102-48 Korrigeringar av rapporterad information i tidigare årsredovisningar <i>Information/svar:</i> Inga korrigeringar
102-49 Betydande förändring i rapportering jämfört med tidigare år <i>Information/svar:</i> Inga förändringar
102-50 Redovisningsperiod <i>Information/svar:</i> 2018-01-01–2018-12-31
102-51 Datum för tidigare lämnad rapport <i>Information/svar:</i> Detta är den första rapporten
102-52 Redovisningscykel <i>Information/svar:</i> Årlig

fortsättning Standard
102-53 Kontaktperson för frågor kring hållbarhetsredovisningen <i>Information/svar:</i> Henrik Svensson, Utvecklingschef henrik.svensson@storebrand.com
102-54 Åberopande av hur redovisningen svarar upp mot GRI Standard <i>Information/svar:</i> Denna rapport är upprättad enligt GRI Standards, nivå Core
102-55 GRI index <i>Information/svar:</i> sid. 22
102-56 Extern verifiering av rapport <i>Information/svar:</i> Ingen extern verifiering
103-1 Motivering till väsentliga hållbarhetsfrågor samt avgränsningar <i>Information/svar:</i> sid. 9
103-2 Beskrivning av hur organisationen hanterar sina väsentliga hållbarhetsfrågor <i>Information/svar:</i> sid. 11–15
103-3 Utvärdering av organisationens hantering av väsentliga hållbarhetsfrågor <i>Information/svar:</i> sid. 11–15
GRI 201-1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde <i>Information/svar:</i> sid. 11
GRI 201-2 Finansiella konsekvenser och möjligheter till följd av klimatförändringar. <i>Information/svar:</i> sid. 11–12
GRI 302-1 Vattenanvändning <i>Information/svar:</i> sid. 14
GRI 303-1 Organisationens energiförbrukning, Energiintensitet. <i>Information/svar:</i> sid. 14
GRI 305-2 Indirekta emissioner från Energi (Scope 2) <i>Information/svar:</i> sid. 15
GRI 305-3 Andra indirekta emissioner (Scope 3) <i>Information/svar:</i> sid. 15
GRI 305-4 GHG Intensitet <i>Information/svar:</i> sid. 15
GRI 305-5 Minskning av GHG emissioner <i>Information/svar:</i> sid. 15

Fastighetsportfölj

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta
Detaljhandel	17	85 393
Göteborg Sannegården 3:2		10 564
Halmstad Järnvägen 7		1 682
Huddinge Buxbom 1		6 335
Kungsängens Tibble 1:651		7 210
Kungsängens Tibble 1:652		2 557
Linköping Elitlaget 1		3 050
Lund Välten 10		2 582
Lund Årdret 3		6 840
Mjölby Jerikodal 16		3 268
Nyköping Stenbåret 7		2 456
Nyköping Utmålet 10		9 803
Sigtuna Märsta 1:238		5 157
Sundbyberg Fröfjärden 5		3 675
Södertälje Rosenlund 1:28		1 689
Tyresö Bollmoragården 4		3 200
Täby Vattenpasset 1		12 225
Västerås Kungsängen 13		3 100
Samhällsfastigheter	16	64 103
Gävle Björsjö 42:3		3 500
Norrtälje Dolomiten 1		3 500
Salem Uttringe 1:1037		2 461
Solna Måldomaren 2		1 200
Stockholm Kantskäraren 4		1 200
Stockholm Smältrullen 7		800
Stockholm Tämlägrat 5		1 260

Fastighet per segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta
Upplands Väsby Frestaby 1:501		3 909
Upplands Väsby Vik 1:86		1 009
Uppsala Svartbäcken 52:9		23 940
Ursvik Sundbyberg 2:84		7 420
Västerås Folkets Park 2		2 000
Västerås Jollen 1		870
Örebro Ratten 4		5 719
Örebro Ratten 5		1 946
Örebro Trossen 2		3 369
Hotell och konferens	4	54 629
Karlstad Hyttan 12 och 16		18 757
Sigtuna Arlanda 2:11		22 616
Solna Haga 4:46		13 256
Bostäder	6	37 827
Helsingborg Antikvarien 1 (projekt)		n.a
Helsingborg Arkeologen 1 (projekt)		n.a
Malmö Kölen 1 (projekt)		7 104
Malmö Tankloket 1 (projekt)		4 621
Sigtuna Valsta 3:185		7 000
Södertälje Sländan 6 (projekt)		19 102
Kontor	4	36 741
Malmö Vårdshuset 3		4 488
Malmö Österport 7		10 925
Salem Baderskan 1		1 800
Stockholm Fyrfotan 1		19 528
	47	278 693





Denna information ges ut som en service till SPP Fastigheters kunder och intressenter. Syftet är att på ett transparent sätt ge en allmän information om hållbarhetsarbetet inom fastighetsportföljen.

SPP Fastigheter AB ansvarar inte för skada, vare sig direkt eller indirekt, på grund av eventuella brister eller fel i informationen.